



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020

Orientations stratégiques et territorialisées

Novembre 2014

étudesactions
développement urbain, territorial et social
19, rue Mazagran - 69007 Lyon
Tél. : 04 72 72 07 41
Fax : 09 57 94 64 18
agence@etudes-actions.coop
www.etudes-actions.coop

SOMMAIRE

Préambule	3
Synthèse du diagnostic.....	4
1. Caractéristiques générales du territoire	4
2. Le parc de logements	4
3. Les marchés immobiliers et fonciers	5
4. Les besoins spécifiques.....	5
5. Les politiques locales de l'habitat.....	6
Orientations et objectifs pré-opérationnels	7
1. Structurer le développement résidentiel	7
a. Prendre acte des tendances et projets affectant la construction neuve dans le territoire à court terme.....	7
b. Renforcer la planification urbaine et l'initiative publique dans les projets d'habitat	8
c. Maintenir à niveau le parc de logements existant, notamment sur des aspects énergétiques.....	8
2. Structurer la réponse à la demande locative sociale	9
a. Mettre en place les conditions pour répondre aux objectifs réglementaires.....	9
b. Améliorer la mise en relation de l'offre et de la demande	10
3. Répondre aux besoins spécifiques en logement	11
4. Renforcer le pilotage communautaire de la politique locale de l'habitat et les outils de mise en œuvre	12

Préambule

Par une délibération du 24 juin 2013, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) s'est engagée dans la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le diagnostic a été validé par le comité de pilotage du 2 juillet 2014.

Ce document constitue les orientations stratégiques et les objectifs pré-opérationnels et territorialisés du PLH. Ils ont été validés par le comité de pilotage du 17 octobre 2014.

Synthèse du diagnostic

1. Caractéristiques générales du territoire

La communauté de communes du Pays de l'Ozon, composée de 7 communes, jouit d'un positionnement géographique privilégié, aux portes des agglomérations lyonnaise et viennoise, et d'une très bonne desserte routière, tandis que la desserte en transports collectifs reste moins performante. Il s'agit d'un territoire autonome en matière d'équipements, caractérisé par un très bon taux de services, de commerces et d'équipements publics.

De nombreux emplois sont localisés dans la communauté de communes mais celle-ci présente néanmoins un profil résidentiel, les actifs occupés étant plus nombreux.

La population du Pays de l'Ozon, 24 500 habitants en 2012, est toujours en croissance, quoiqu'en ralentissement par rapport au rythme élevé des années 1960-1990. Globalement, la population reste jeune, notamment grâce à la présence de familles avec des enfants en bas âge, malgré un déficit des 15-29 ans. Pour autant, le Pays de l'Ozon n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population.

De même, comme c'est le cas en général en France, la taille des ménages réduit dans la communauté de communes, se traduisant par un besoin de création de nouveaux logements pour maintenir la population à son niveau actuel. Grâce au faible besoin en renouvellement du parc, le « point mort » est resté néanmoins modéré entre 1999 et 2010 : environ 80 logements par an ont été nécessaires au maintien démographique.

Enfin, les ménages du Pays de l'Ozon bénéficient en moyenne de revenus plutôt élevés, bien que les profils soient contrastés, entre des ménages aux ressources modestes et des ménages particulièrement aisés.

2. Le parc de logements

Le parc de logements existants apparaît comme spécialisé, avec une forte prédominance de l'habitat individuel de grande taille, majoritairement occupé par ses propriétaires.

Le parc privé ne semble pas nécessiter d'efforts d'amélioration importants, les logements étant en grande partie récents ou rénovés et le parc potentiellement indigne étant très limité. Des besoins d'amélioration énergétique et d'adaptation à la perte de mobilité se dégagent de manière relativement marginale. Le potentiel de reconquête et de conventionnement des logements vacants apparaît comme ténu mais à creuser dans un contexte de hausse de la vacance et d'une politique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) redevenue plus favorable.

Le parc locatif - privé et public - est peu développé : moins du quart des résidences principales en moyenne, un tiers dans le meilleur des cas, à Saint-Symphorien d'Ozon.

Le parc locatif social, composé de 730 logements fin 2014, accuse un retard important vis-à-vis des objectifs définis par la loi SRU, par lesquels 4 des 7 communes sont concernées. Il est essentiellement composé de logements gérés par les bailleurs sociaux traditionnels, au sein de petites résidences, le plus souvent collectives, globalement récentes, ne présentant pas de difficultés de vie sociale ou de gestion. Quelques besoins de réhabilitation sont relevés pour lesquels les travaux sont programmés (à court terme pour 3 des 4 résidences concernées). Les niveaux de loyers sont relativement élevés, en lien avec la faible ancienneté des logements. En matière d'attribution, il n'existe pas d'approche partenariale et intercommunale et les pratiques sont diversifiées entre les communes et entre les bailleurs. La demande est recensée à l'échelle communale, sans vision des demandes exprimées directement auprès des bailleurs sociaux du territoire, ni de la demande globale à l'échelle communautaire.

Les communes disposent en outre d'une cinquantaine de logements communaux non conventionnés, gérés en direct par les communes, présentant des loyers contrastés, généralement inférieurs aux loyers de marché, et attribués prioritairement aux habitants de la commune, parfois sur critères sociaux.

3. Les marchés immobiliers et fonciers

Le Pays de l'Ozon a connu ces dernières années un taux de construction important, quoique contrasté entre les communes, globalement plus rapide que celui envisagé par le PLH. Cette construction est cyclique, variant de moins d'une centaine à plus de 250 selon les années, au gré des opérations de lotissement et de promotion, dont la part est croissante. La construction neuve concourt à la diversification du parc, le collectif représentant une part de plus en plus importante, quoiqu'encore légèrement minoritaire.

L'offre annuelle de logements est constituée d'environ un millier de logements, constitués pour environ 60 % de logements en accession et de 40 % en location.

En ce qui concerne l'accession, les prix sont très élevés et s'adressent aux ménages les plus aisés, généralement déjà propriétaires. La demande est supérieure à l'offre pour les maisons à des prix inférieurs à 250/300 000 €, en particulier pour des primo-accédants (jeunes couples et jeunes familles) et des personnes séparées, ainsi que pour les appartements avec ascenseur et espaces extérieurs, correspondant à une demande de séniors ou de ménages plus jeunes n'ayant pas le budget pour de l'individuel. Quelques opérations d'accession sociale ont été réalisées.

L'offre locative privée est réduite et les prix sont également très élevés, plus particulièrement pour les petites surfaces.

Le parc locatif social est en développement. Les objectifs du PLH 2009-2014 ont presque été atteints pour le parc public, avec des perspectives de poursuite de cette dynamique. En revanche, les situations sont contrastées entre les communes et aucun logement n'a été produit dans le parc privé. On constate une diversification des opérateurs, associée à une forte progression de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). La part des logements produits en Prêt Locatif Social (PLS) a été supérieure aux objectifs du PLH. La demande en logement social reste très supérieure à l'offre, en particulier pour les petits logements.

4. Les besoins spécifiques

Les besoins en logement et hébergement pour personnes âgées sont importants : même si la population reste jeune, le vieillissement de la population n'épargne pas le territoire. Des capacités non négligeables existent en établissement médicalisé mais l'offre est pour l'instant très faible en résidences spécialisées non médicalisées. Les communes de la CCPO ont toutes identifié ce besoin et plusieurs projets sont en cours ou en réflexion.

En ce qui concerne les personnes handicapées, une seule structure est localisée dans le Pays de l'Ozon pour des personnes en déficience mentale et un projet de foyer d'accueil est en attente d'arbitrage de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

De façon générale, des aides existent au niveau national et local pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (liée à l'âge ou à l'apparition d'un handicap) qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs.

En ce qui concerne les ménages les plus démunis, on constate une précarisation de certains ménages qui nécessitent des logements à bas loyers, dont l'offre est limitée voire très limitée dans les parcs privé et public. Cette demande est peu connue faute d'adhésion au fichier commun de la demande en logement et d'une instance intercommunale et partenariale de traitement des situations les plus problématiques. Par ailleurs, le Pays de l'Ozon ne dispose pas d'une offre d'hébergement social et d'urgence mais les besoins

resteraient très ponctuels (rupture familiale, conjugale, sinistre) et concerneraient des ménages non dénués de ressources financières, pouvant recourir à l'offre en logements meublés de la résidence hôtelière Easy Loft à Saint-Symphorien d'Ozon.

Les jeunes ont quant à eux des difficultés de décohabitation accrues par les prix de l'immobilier et la structure du parc. Des besoins d'accueil pour les apprentis sont suspectés.

Enfin, concernant les gens du voyage, une aire d'accueil est prévue à Saint Symphorien d'Ozon, son étude de faisabilité est à engager. Par ailleurs, la CCPO connaît des grands passages estivaux dans plusieurs communes. Enfin, plusieurs implantations de familles sédentarisées ont été relevées, plus ou moins problématiques selon les cas.

5. Les politiques locales de l'habitat

La communauté de communes exerce sa compétence habitat en intervenant sur différents volets : le Pays de l'Ozon accorde des aides financières et garantit une partie des emprunts pour la production de logements sociaux. La CCPO complète également les aides de l'Etat et du Conseil Général en matière d'habitat privé. Les principales actions programmées par le PLH en cours ont ainsi été réalisées. Néanmoins, dans un contexte où les obligations individuelles de production de logement social des communes les placent dans une approche communale, on constate que le rôle de chef de file de la communauté de communes reste encore à affirmer : programmation de l'offre sociale nouvelle, animation du partenariat, coordination des projets communaux dans le domaine de l'habitat des séniors, connaissance de la demande...

Les communes sont pour la plupart dotées de documents d'urbanisme récents, compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le PLH, dont certains intègrent des outils en faveur de la mixité sociale. Les politiques foncières des communes sont par ailleurs en cours de structuration, quoique la plupart des municipalités ne disposent que de peu de réserves foncières. Dans un contexte de forte pression foncière et immobilière, dont attestent les nombreux projets de promotion immobilière, les élus communaux font part de fortes difficultés à maîtriser leur urbanisation, suscitant des inquiétudes fortes vis-à-vis de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Outre les difficultés à produire du logement social, notamment pour les communes concernées par des objectifs réglementaires, les élus communaux convergent autour de l'attention portée aux besoins d'habitat des séniors. D'autres attentes moins consensuelles sont exprimées vis-à-vis de la future politique locale de l'habitat.

Concernant les contraintes et enjeux supra-communautaires, sont à prendre en compte :

- les politiques et enjeux de l'Etat en matière de mixité sociale, rappelés dans son Porter à Connaissance, qu'il s'agisse de la production de logements sociaux ou de l'amélioration de l'habitat privé, d'hébergement, etc.
- les prescriptions du SCOT.

A noter également les actions et interventions dans le domaine de l'habitat menées par le Conseil Régional (aides à la pierre, notamment) et le Conseil Général (en particulier dans le domaine de l'amélioration de l'habitat privé).

Orientations et objectifs pré-opérationnels

1. Structurer le développement résidentiel

a. Prendre acte des tendances et projets affectant la construction neuve dans le territoire à court terme

En termes quantitatifs, le diagnostic a montré que la construction neuve excédait largement les volumes nécessaires au maintien de la population du territoire. Alors que 80 logements par an auraient été nécessaires en moyenne entre 1999 et 2010 à la stabilisation démographique, ce sont près de 2 fois plus de logements qui ont été construits. En effet, le territoire est très attractif vis-à-vis des populations extérieures, notamment issues de l'agglomération lyonnaise, et la construction neuve est fortement corrélée aux évolutions de cette demande externe, malgré les efforts qu'ont réalisés les communes à travers leur document d'urbanisme pour maîtriser leur urbanisation.

Ainsi, pour les six années du prochain PLH, les objectifs de production doivent tenir compte des tendances des marchés qui influent fortement sur le territoire communautaire.

Sont à prendre en compte :

- un contexte national de baisse marquée des mises en chantier et de diminution des transactions dans l'ancien ;
- contrebalancé localement par une forte attractivité du territoire pour les ménages aisés issus des agglomérations limitrophes et notamment secundo-accédants ;
- Des documents d'urbanisme qui tentent de limiter fortement l'urbanisation, voire qui disposent de peu de foncier ;
- mais une suppression du COS qui devrait renforcer l'habitat diffus comme la promotion immobilière et un zonage pour l'investissement locatif désormais plus favorable à Chaponnay, Marennes et Simandres ;
- des projets d'habitat de grande envergure déjà connus dans plusieurs communes, y compris dans les communes de plus petite taille ;
- auxquels s'ajouteront les réalisations nécessaires au respect des objectifs triennaux de rattrapage du retard en logement social dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

	Moyenne annuelle nombre logements construits 2007-2012	Hypothèse PLH		
		Nombre annuel 2014- 2016	Nombre annuel 2017- 2020	Soit durée PLH 2015-2020
Chaponnay	35	38	40	237
Communay	27	35	40	230
Marennes	5	40	10	120
Saint-Symphorien l'Ozon	46	50	40	260
Sérézin-du-Rhône	11	50	15	160
Simandres	11	30	10	100
Ternay	26	30	40	220
CCPO	162	273	195	1327

On peut donc supposer que la construction neuve devrait encore augmenter dans les trois premières années du PLH, passant à 270 logements par an environ, puis ralentir à un peu moins de 200 logements par an pendant la seconde moitié du PLH, du fait d'un léger essoufflement de la promotion immobilière.

Pour rappel, le SCOT de l'agglomération lyonnaise vise la production d'environ 1150 logements par an d'ici 2030 à l'échelle du secteur sud de l'agglomération (pas d'objectif par EPCI) et un renforcement des pôles urbains de Saint-Symphorien d'Ozon et de Chaponnay ainsi qu'une intensification autour de la gare de Sérézin du Rhône.

b. Renforcer la planification urbaine et l'initiative publique dans les projets d'habitat

Si les tendances des marchés ne peuvent être ignorées, notamment à court terme, le PLH a bien pour ambition d'accompagner les efforts faits par les communes pour mieux maîtriser leur urbanisation en termes tant quantitatifs que qualitatifs.

- **Mettre en place des réflexions communes sur l'émergence d'une densité maîtrisée et sur l'évolution des secteurs pavillonnaires**

Face aux détachements de parcelles et aux inquiétudes que génère la suppression du COS par la loi ALUR, des réflexions peuvent être partagées entre les communes de la CCPO mais également avec d'autres communes, notamment dans le cadre du SEPAL, sur la manière d'accompagner une densification harmonieuse des territoires, telle qu'envisagée par le SCOT, et d'anticiper et maîtriser l'évolution des secteurs pavillonnaires qui constituent une spécificité forte du Pays de l'Ozon.

- **Renforcer la part des opérations d'habitat d'initiative publique dans la production de logements**

Les marchés se traduisent par ailleurs par des produits d'habitat assez peu diversifiés, ne répondant pas à l'ensemble des besoins et de la demande. Diversifier la production, répondre aux obligations de production d'habitat social, nécessitent que les communes soient davantage présentes dans le processus de définition des projets d'habitat, à travers les différents outils de maîtrise de la programmation, notamment les orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU et la maîtrise foncière des sites.

- **Renforcer la maîtrise foncière, notamment dans les secteurs d'extension urbaine**

Or la maîtrise foncière reste encore globalement faible dans le Pays de l'Ozon. Pourtant, un établissement public foncier, l'EPORA, est présent, auquel toutes les communes sont adhérentes de fait. De plus, outre la taxe spéciale d'équipement prélevée dans chaque commune, l'établissement bénéficie des prélèvements effectués à titre de pénalité dans les communes ne remplissant pas leurs obligations concernant le taux de logements locatifs sociaux. Si les acquisitions foncières sont très coûteuses et n'ont pas vocation à réaliser une part majoritaire de la production en logements prévue par le PLH, elles concourront à atteindre ses objectifs, notamment sur des segments particuliers de l'offre en logement. Elles doivent également être envisagées à long terme, pour préparer les programmations en logement des PLH futurs, en constituant des réserves foncières sur des secteurs aujourd'hui non constructibles.

c. Maintenir à niveau le parc de logements existant, notamment sur des aspects énergétiques

Enfin, le parc ancien bénéficie actuellement d'un bon niveau d'entretien et de confort, à la faveur de la pression résidentielle dans le Pays de l'Ozon et des dispositifs de soutien à l'amélioration du parc existant mis en place par la communauté de communes. Cet effort d'amélioration du parc doit être poursuivi afin d'éviter que le parc ancien ne se déprécie

par rapport à la production nouvelle, en particulier concernant la performance énergétique des logements. Quelques adresses récurrentes dans les demandes de secours pour dettes d'énergie pourraient notamment faire l'objet d'une action incitative.

2. Structurer la réponse à la demande locative sociale

a. Mettre en place les conditions pour répondre aux objectifs réglementaires

Le parc locatif social des 7 communes du Pays de l'Ozon s'élève actuellement à un peu plus de 700 logements. Les 4 communes concernées par l'obligation d'atteindre un niveau de 25 % des résidences principales d'ici 2025 se voient assigner tous les 3 ans un objectif de rattrapage calculé sur leur déficit en logements sociaux (25 % du retard pour la période 2014-2015, 33 % pour la période 2017-2019 puis 50 % pour la période 2020-2022). En projetant les hypothèses de construction neuve et de rattrapage de logements sociaux pour les périodes triennales futures, l'objectif théorique de rattrapage pour les 4 communes s'élève à 740 logements pour les 6 années du PLH (2015-2020).

- **En mutualisant les objectifs à l'échelle communautaire**

Dans certaines communes, cet objectif théorique conduirait à produire plus de 100 % de logements sociaux dans l'ensemble de la construction neuve.

Les communes SRU dotées d'un Programme Local de l'Habitat ont la possibilité, dans le cadre de ce dernier, de mutualiser les objectifs de production avec les communes non SRU, à condition que la part assumée par les communes non SRU reste marginale. Simandres, Marennes et Sérézin du Rhône ont des projets significatifs de logements sociaux à court terme (2 premières années du PLH). Elles s'engagent à produire également quelques logements pendant les quatre années suivantes, en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Ces quelque 100 logements réalisables par ces 3 communes pendant les 6 années du PLH viennent ainsi prendre part aux efforts assignés aux 4 communes SRU.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux du Programme Local de l'Habitat, un échange avec les services de l'Etat a permis de réévaluer l'objectif de rattrapage pour qu'il soit plus réaliste, en proposant que les logements sociaux restent dans une proportion de 40 à 50 % de la construction neuve dans les communes SRU sans que l'objectif contractualisé dans le cadre du PLH soit inférieur à 70 % de l'objectif théorique.

Les objectifs suivants ont donc pu être arrêtés.

	Périodes triennales			Soit sur la durée du PLH 2015-2020	Rappel construction neuve	Soit part des logements sociaux sur la construction neuve	Rappel des objectifs théoriques (com. SRU)	Hypothèse PLH par rapport aux objectifs théoriques
	Période 2014-2016 (SRU) ou 2015-2016 (autres)	Période 2017-2019	Année 2020					
Chaponnay	46	60	20	111	237	47%	167	66%
Communay	42	60	20	108	230	47%	152	71%
Marennes	18	5	3	26	120	22%		
Saint-Symph. d'Ozon	60	60	20	120	260	46%	226	53%
Sérézin-du-Rhône	35	10	5	50	160	31%		
Simandres	12	5	3	20	100	20%		
Ternay	45	60	20	110	220	50%	197	56%
CCPO	258	260	91	545	1327	41%	742	73%
Dont SRU	193	240	80	449	947	47%		
Dont hors SRU	65	20	11	96	380	25%		
Soit part SRU	75%	92%	88%	82%	71%			

Environ 550 logements locatifs sociaux sont ainsi projetés à l'échelle de la CCPO pour les 6 années du PLH. Ils représentent 73 % de l'objectif théorique de rattrapage. 80 % de la production sont assurés par les 4 communes déficitaires. La part du logement social dans la construction neuve s'élève à 47 % en moyenne dans les 4 communes déficitaires (fourchette de 46 à 50 %) et à 25 % dans les communes non SRU.

Pour comparaison, dans le précédent PLH, l'objectif s'élevait à 227 logements locatifs sociaux (hors Chaponnay et Marennes qui n'appartenaient pas à la CCPO lors de son adoption).

- **En ciblant les efforts sur le parc locatif social**

Les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux restent extrêmement importants. Dans ce contexte, les efforts des communes et de la CCPO doivent nécessairement être concentrés sur ce segment de l'offre, au détriment d'autres produits qui auraient néanmoins trouvé leur pertinence dans le territoire, en particulier l'accession sociale.

- **En utilisant les différents leviers disponibles**

Pour atteindre cette production, l'ensemble des leviers à la disposition des communes et de l'EPCI devront être mobilisés :

- Servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- Réserves foncières ;
- Opérations d'aménagement et/ou d'habitat d'initiative publique ;
- Soutien financier et opérationnel aux opérations de logement public, en mobilisant notamment les budgets contraints que constituent les prélèvements SRU pour les communes mais également le conventionnement avec l'EPOA et les financements d'Action Logement ;
- Soutien financier et opérationnel au conventionnement du parc locatif privé en mobilisant les opérateurs professionnels et les aides de l'ANAH ;
- Conventionnement des logements communaux, le cas échéant.

b. Améliorer la mise en relation de l'offre et de la demande

Au-delà des aspects quantitatifs et réglementaires, les besoins en logements locatifs sociaux sont importants dans le Pays de l'Ozon, puisque le fichier commun du Rhône recense plus de 500 ménages demandeurs d'un logement social dans le territoire pour 80 logements attribués en moyenne chaque année. Les efforts de production doivent donc bien évidemment être orientés vers les besoins des demandeurs.

- **Se doter d'outils de connaissance de la demande en logement social**

Or ceux-ci sont mal connus. Les communes ne disposent que d'une connaissance partielle de la demande en logement social puisqu'elles ne recensent que les demandes qui leur sont adressées, tandis que la CCPO ne dispose actuellement d'aucune donnée sur la demande. L'absence de vision exhaustive (comprenant également les demandes issues de communes extérieures), globale pour l'ensemble de la CCPO et partagée entre communes au niveau communautaire ne permet donc pas de corréliser pleinement la production aux besoins et de faire jouer la complémentarité entre les programmes communaux. Un outil départemental, le fichier commun du Rhône, centralise l'ensemble des demandes en logement social en direction d'une commune du Rhône, quel que soit le lieu de résidence du demandeur. Cet outil créé dans une finalité de meilleure gestion de la demande et des attributions permet également une connaissance fine des caractéristiques des demandeurs et des logements demandés.

- **Orienter la production vers les besoins : les logements à bas loyer et les petits logements**

Les données transmises par le fichier commun du Rhône ont notamment montré que 72 % des demandeurs avaient des ressources correspondant aux plafonds des PLAI et que 30 % des demandeurs vivent seuls et demandent un T1 ou un T2.

Les logements réalisés pendant le PLH devront donc être orientés vers ces besoins en réservant au moins 30 % de la production à des logements très sociaux (PLAI) et 30 % à des petits logements (T1/T2).

A l'inverse, la part des logements PLS est fixée à 20 % au plus dans les communes SRU. Cette proportion, qui prolonge l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, n'est pas appliquée aux communes non SRU où, compte tenu de volumes de production moins élevés, des projets spécifiques tels que des résidences pour personnes âgées peuvent se traduire par une part significative de financements PLS.

- **Amorcer la mise en place de l'information des demandeurs**

Au-delà de la production neuve, l'amélioration de l'accès au parc social pour les demandeurs d'un logement social passe également par une posture plus active et éclairée dans la formulation de leur demande, en fonction notamment de leurs chances d'obtention selon les critères géographiques et les critères de qualité formulés. Les décrets concernant la mise en place d'un système d'information et d'accueil des demandeurs introduit par la loi ALUR ne sont pas encore parus mais une réflexion doit être entreprise sur la manière dont le territoire s'inscrit dans cet effort de transparence.

3. Répondre aux besoins spécifiques en logement

- **Coordonner et diversifier l'offre en direction des personnes âgées**

Les besoins en habitat adapté des personnes âgées ont bien été identifiés par les élus des différentes communes. A Simandres, une opération d'une cinquantaine de logements locatifs à l'initiative de la commune doit être prochainement réalisée. A Saint-Symphorien d'Ozon, l'ancien bâtiment de l'EHPAD doit être réhabilité en 12 logements locatifs sociaux. Et à Sérézin-du-Rhône, une opération privée en accession, le Carré des Poèmes, est ciblée sur les seniors (commercialisation réservée aux personnes âgées pendant les 6 premiers mois). Par ailleurs, deux projets sont en réflexion : une résidence services en accession à Chaponnay et en une résidence en locatif à Communay.

Il s'agit d'une part de se doter d'une vision globale des besoins à l'échelle de la CCPO, d'autre part, de coordonner les projets menés dans les différentes communes de manière à privilégier la complémentarité des réponses apportées.

Parallèlement à cette offre spécifique et nouvelle, le maintien à domicile, lorsqu'il est possible, reste la solution privilégiée par les personnes âgées comme par les pouvoirs publics. Il s'agit donc de poursuivre le soutien mis en place par la CCPO à l'adaptation des logements existants (aide à l'ingénierie).

- **Renforcer l'offre de logements adaptés aux jeunes**

Les jeunes sont davantage impactés que les autres catégories de population par les difficultés d'accès au logement du fait de facteurs combinés : début de parcours professionnel induisant des revenus peu élevés et surtout des formes plus précaires d'emploi, célibat générant des charges accrues de logement, cherté des petits logements... La tension du parc locatif social est particulièrement forte pour les petits logements. Comme indiqué plus haut, une part significative de la production en logement social doit donc être réservée aux petits logements, au minimum de 30 %. Cette offre nouvelle répondra également aux besoins des personnes isolées, des seniors à ressources modestes...

- **Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire d'accueil de 15 places à Saint-Symphorien d'Ozon. Cette aire est inscrite dans le PLU de la commune sous la forme d'un emplacement réservé. La réalisation de l'aire d'accueil doit être mise en œuvre.

- **Se doter d'outils partagés pour répondre aux besoins urgents ou prioritaires**

Enfin, si les communes sont pleinement investies dans le processus d'attribution des logements sociaux, l'offre actuellement limitée ne permet pas toujours de répondre aux besoins urgents ou prioritaires des ménages sollicitant les élus aux affaires sociales. De nouveaux outils apparaissent donc nécessaires pour mutualiser entre communes les possibilités de relogement en cas de besoin et mobiliser les partenaires : bailleurs et réservataires de logements mais également travailleurs sociaux du Conseil Général pour l'accompagnement des ménages.

4. Renforcer le pilotage communautaire de la politique locale de l'habitat et les outils de mise en œuvre

- **Renforcer la coordination communautaire des projets d'habitat**

Les projets d'habitat restent largement pilotés par les communes avec un rôle encore faible de la CCPO dans l'accompagnement et la coordination des projets, lié pour partie aux obligations individuelles des communes vis-à-vis de la loi SRU. Outre l'exercice de sa compétence dans la politique communautaire de l'habitat, une plus grande implication de la CCPO dans l'accompagnement des projets communaux permettrait une coordination des projets et un lien avec les besoins mis en évidence dans le PLH et traduits dans la programmation. La mise en place de cette coordination devrait être facilitée par l'instruction des permis de construire par la communauté de communes.

- **Partager les outils et les réflexions dans l'urbanisme et dans l'habitat**

Au-delà de l'objectif programmatif, le renforcement de l'approche communautaire doit permettre une mise en commun des moyens opérationnels mais aussi des réflexions des communes dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme.

- **Renforcer les instances de suivi et de pilotage, techniques et politiques**

Enfin, la mise en œuvre du programme d'actions supposera un travail d'animation non seulement sur un plan technique et opérationnel, mais également sur un plan politique : suivi et évaluation continue de la politique conduite, suivi des évolutions locales relatives aux marchés de l'habitat et des évolutions réglementaires éventuelles, arbitrages et réorientations éventuelles à envisager le cas échéant. Pour cela, les instances de suivi et de pilotage devront être pérennisées : poste d'animation, observatoire, commission habitat, comité de pilotage élargi aux acteurs locaux et institutionnels...